



öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



| | |
|---------------------------|--|
| Aktenzeichen: | 842 K 23/25 |
| Verkehrswert: | 985.000 EUR |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| Objektart: | Mehrfamilienhaus |
| Anschrift: | Hermann-Löns-Straße 3 A 65719 Hofheim am Taunus |
| Wertermittlungstichtag: | 15.10.2025 |
| Qualitätstichtag: | 15.10.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 15.10.2025 |
| Adresse | Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main |
| Festnetz | +49 69 – 300 773 72 |
| E-Mail | info@immobilienbewertung-reuter.de |
| Homepage | www.immobilienbewertung-reuter.de |



| | |
|---|----|
| 1. VORBEMERKUNGEN | 3 |
| 1.1 Auftraggeber | 3 |
| 1.2 Objekt | 3 |
| 1.3 Interne Gutachtennummer | 3 |
| 1.4 Eigentümer/-in | 3 |
| 1.5 Datum des Auftrages | 3 |
| 1.6 Zweck und Art des Gutachtens | 3 |
| 1.7 Ortsbesichtigung | 3 |
| 1.8 Wertermittlungsstichtag | 3 |
| 1.9 Qualitätsstichtag | 3 |
| 1.10 Mitwirkende Hilfskräfte | 4 |
| 1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB | 4 |
| 1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte | 4 |
| 1.13 Allgemeine Hinweise | 6 |
| 2. ZUSAMMENFASSUNG | 7 |
| 3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN | 8 |
| 3.1 Grundbuchangaben | 8 |
| 3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße | 8 |
| 3.3 Bestandsverzeichnis | 8 |
| 3.4 Abteilung I Eigentümer/in | 8 |
| 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten | 8 |
| 3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch | 9 |
| 4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG | 10 |
| 4.1 Makrolage | 10 |
| 4.2 Mikrolage | 11 |
| 4.3 Beurteilung der Wohnlage | 12 |
| 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS | 13 |
| 5.1 Grundstücksmerkmale | 13 |
| 5.2 Altlasten | 13 |
| 5.3 Hochwasserrisiko | 13 |
| 5.4 Immissionen | 13 |
| 5.5 Außenanlagen | 14 |
| 6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG | 15 |
| 6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) | 15 |
| 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) | 15 |
| 6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) | 15 |
| 6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) | 16 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.5 | Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) | 16 |
| 7. | BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | 18 |
| 7.1 | Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen | 18 |
| 7.2 | Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben | 18 |
| 7.3 | Beurteilung der baulichen Anlagen | 20 |
| 8. | ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 22 |
| 9. | WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT | 25 |
| 10. | GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG | 28 |
| 11. | ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV) | 30 |
| 12. | BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV) | 31 |
| 12.1 | Erläuterungen zum Bodenwert | 31 |
| 12.2 | Anpassungen | 31 |
| 13. | ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) | 32 |
| 13.1 | Ertragswertermittlung | 32 |
| 13.2 | Erläuterungen zum Ertragswert | 33 |
| 13.3 | Ertragswertmodell des Gutachterausschusses | 33 |
| 13.4 | Rohertrag | 34 |
| 13.5 | Bewirtschaftungskosten | 36 |
| 13.6 | Gesamt- und Restnutzungsdauer | 37 |
| 13.7 | Liegenschaftszinssatz | 41 |
| 13.8 | Barwertfaktor für die Kapitalisierung | 42 |
| 13.9 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 42 |
| 14. | PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES | 44 |
| 14.1 | Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses | 44 |
| 14.2 | Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit | 44 |
| 14.3 | Marktgängigkeit und Verwertbarkeit | 44 |
| 15. | VERKEHRSWERT (MARKTWERT) | 45 |
| 16. | LITERATURVERZEICHNIS | 46 |
| 16.1 | Literatur | 46 |
| 16.2 | Rechtsgrundlagen | 46 |
| 16.3 | Sonstiges | 46 |
| 17. | ANLAGEN | 47 |
| | Anhang I – Fotodokumentation | 48 |
| | Anhang II – Makrolage, Mikrolage | 51 |
| | Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte | 52 |
| | Anhang IV – Grundrisse | 53 |
| | Anhang V – Exposé | 57 |



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main
Amtsgericht, Postfach -
60256 Frankfurt am Main

1.2 Objekt

Mehrfamilienhaus
Hermann-Löns-Straße 3 A in 65719 Hofheim am Taunus

1.3 Interne Gutachtennummer

AGF-097-2025-65719

1.4 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.5 Datum des Auftrages

08.09.2025

1.6 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Geschäftsnummer 842 K 23/25) vom 08.09.2025 soll ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.7 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 15.10.2025

Anwesende: 15.10.2025
Eric Reuter (Gutachter)
Verfahrenspartei

Umfang der Besichtigung: Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.
Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.
Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.8 Wertermittlungstichtag

15.10.2025

1.9 Qualitätsstichtag

15.10.2025



1.10 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde bewertungsrelevantes Zubehör vorgefunden (Einbauküchen). Der Wert des Zubehörs wird im Rahmen der Wertermittlung mit 0 € ausgewiesen.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

| Art der Unterlage | Datum |
|--|--|
| Unterlagen vom Auftraggeber | |
| Auftrag und Beschluss | 08.09.2025 |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn | 05.09.2025 |
| Grundbuchauszug | 30.07.2025 |
| Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte | |
| Altlastenauskunft, Abteilung Umwelt Wiesbaden | 12.09.2025 |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Amt für Bauen und Umwelt Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss (per E-Mail) | 15.09.2025 |
| Auskunft über Sanierungsgebiete, Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus (per E-Mail) | 23.12.2025 |
| Bauakteneinsicht vom 18.11.2025 <ul style="list-style-type: none"> • Bauschein Nr. 1-270/68 vom 08.04.1969 • 1. Nachtrags-Bauschein Nr. 1-270/68 vom 19.09.1969 • 2. Nachtrags-Bauschein Nr. 1-270/68 vom 18.12.1969 | |
| Bauplanrechtliche Auskunft, Amt für Bauen und Umwelt, Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss | 29.10.2025 |
| Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – April 2025 | 24.04.2025 |
| Erschließungsbeitragsbescheinigung, Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus (per E-Mail) | 23.09.2025 |
| GTAI, Wirtschaftsdaten kompakt Deutschland | Juni 2025 |
| Hessisches Statistisches Landesamt – Statistische Berichte – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070 | März 2023 |
| Homepage von Homeday (https://www.homeday.de/de/preisatlas) | Datenabruf am 18.12.2025 |
| Homepage vom Mietpreisspiegel Tabelle (https://mietspiegeltabelle.de/); Mietpreis-Analyse für Hofheim am Taunus - Ausgabe Dezember 2025 - | Datenabruf am 19.12.2025 |
| Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe) des Main-Taunus-Kreises des Rheingau-Taunus-Kreises des Landkreises Limburg-Weilburg, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn | 07.05.2025 30.10.2025 (Aktualisierung) |



| | |
|---|-----------------------------|
| Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen | Juli 2025 |
| LBS Markt für Wohnimmobilien 2025 | k. A. |
| Michael Bauer Research GmbH 2024, Kaufkraft 2025 in Deutschland | Mai 2025 |
| Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e. V., Pressemitteilung „Steigende Sparneigung bremst weitere Erholung des Konsumklimas“ | 26.06.2025 |
| Prognos Zukunftsatlas 2022 | Stand: September 2022 |
| RIWIS Hofheim am Taunus 2024 | 08.01.2026 |
| Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2024/2025, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main | März 2025 |
| Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten 2025, Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien | 11.02.2025 |
| https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html | 22.05.2025 |
| https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html | 17.12.2025 |
| https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Hessen.html | 17.12.2025 |
| https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06436-Main-Taunus-Kreis.html;jsessionid=621465326569A91EF8E19F515E039CF2?nn=6698&year_month=202507 | 17.12.2025 |
| https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck | 17.12.2025 |
| Von Verfahrenspartei zur Verfügung gestellt | |
| Mietenaufstellung (per E-Mail) | 19.10.2025 |
| Sonstiges | |
| Dokumentation zum Ortstermin | 15.10.2025 |
| Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation | 15.10.2025 |



1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit der Adresse „Hermann-Löns-Straße 3 A in 65719 Hofheim am Taunus“. Das Gebäude wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

Das Gebäude verfügt im Erd- und Obergeschoss über je zwei Wohneinheiten und im Dachgeschoss über eine Wohneinheit (in Summe 5 Wohneinheiten). Ferner zählen zwei Garagen- und drei Außenstellplätze zum Bewertungsobjekt. Die Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist sanierungsbedingt leerstehend.

Die Grundrisse werden nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht. Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Mietenaufstellung 426 m². Das Gebäude verfügt über einen unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungsstau (Schimmelbildung aufgrund von eindringender Feuchtigkeit) auf, was entsprechend zu berücksichtigen ist. Um eine Nutzung zu Wohnzwecken sicherzustellen, wird eine Fassaden- und Dachsanierung sowie eine grundlegende Modernisierung des Dachgeschosses kalkulatorisch berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteils Marxheim von Hofheim. Der Stadtteil ist im Wesentlichen ein durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil mit überwiegend kleinteiliger, meist ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung (Einfamilien- und Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser). Das Ortsbild zeigt sowohl ältere, historisch gewachsene Strukturen im Kern als auch neuere Wohngebiete in den Randbereichen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 30.07.2025
Letzte Änderung: 30.07.2025
Amtsgericht: Frankfurt Außenstelle Höchst
Grundbuch von: Hofheim
Band: -
Blatt: 3981

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Fläche |
|----------------------|-----------|------|-----------|--|--------------------|
| 3 | Hofheim | 56 | 73/3 | Hof- und Gebäudefläche, Hermann-Löns-Straße 3 A | 674 m ² |
| Bewertungsgegenstand | | | | | 674 m ² |

Hinweis

In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen Bewertungsstichtag und Datum des Grundbuchauszuges keine Änderungen im Grundbuchstand vorgenommen worden sind.

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 3 (Zwangsversteigerungsvermerk)

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main - Abteilung 842 -, 842 K 23/25); eingetragen am 30.07.2025.“

Beurteilung

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.



Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

| | |
|---------------------------|--|
| Bundesland | Hessen |
| Landkreis | Main-Taunus-Kreis |
| Stadt | Hofheim am Taunus |
| Stadtteil | Marxheim |
| Einwohnerzahl | 39.259 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt) |
| Kaufkraft pro Einwohner | 34.682 € – Main-Taunus-Kreis 28.693 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research) |
| Kaufkraftindex | 124,1 – Main-Taunus-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research) |
| Arbeitslosenquote | 5,5 % – Main-Taunus-Kreis 5,8 % – Hessen 6,3 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht September 2025) |
| Demografische Entwicklung | Gemäß Hessisches Statistisches Landesamt wird für den Main-Taunus-Kreis im Zeitraum 2021 bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rd. +11,8 % prognostiziert. |

Lagebeschreibung

Hofheim am Taunus ist eine Kreisstadt des hessischen Main-Taunus-Kreises im Regierungsbezirk Darmstadt mit ca. 39.300 Einwohnern. Die Stadt liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Frankfurt am Main. Der Main-Taunus-Kreis wies im Jahr 2025 einen weit überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 124,1 auf und gehört damit zu den wohlhabendsten Regionen Deutschlands. Wirtschaftliche Schwerpunkte Hofheims sind die Gewerbegebiete Hofheim-Wallau und Hofheim-Nord. Ortsansässige Betriebe sind u.a. IKEA Deutschland in Hofheim-Wallau (Deutschlandzentrale), der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), Polar-Mohr (Maschinenbauunternehmen für Druckverarbeitungsgeräte) und das Kreiskrankenhaus als Teil der Kliniken des Main-Taunus-Kreises. Hofheim mit seinen 7 Stadtteilen liegt entlang der Autobahn A66 und ist über fünf Auffahrten erschlossen. Außerdem liegen die Ortsteile Diedenbergen, Wallau und Wildsachsen noch an der A3 zwischen Köln und Würzburg. Für den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an den beiden Bahnhöfen Hofheim (Taunus) und Lorsbach an der Main-Lahn-Bahn eine direkte S-Bahn-Anbindung (S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach. Ebenfalls hält die Regionalbahn RB22 und der Regional-Express RE20 auf der Linie Limburg an der Lahn – Frankfurt am Main in Hofheim. Die Stadtteile von Hofheim sowie die angrenzenden Gemeinden sind durch Omnibusverbindungen und ein Sammeltaxi erreichbar. Zur Landeshauptstadt Wiesbaden bestehen zwei direkte Omnibusverbindungen.



4.2 Mikrolage

| | |
|--------------------|--|
| Umgebung | Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück und liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteils Marxheim von Hofheim am Taunus. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern. |
| Lage im Ort/Umland | Zentrum von Hofheim ca. 1,2 km (Stadtverwaltung Hofheim am Taunus) entfernt (zu Fuß via Google Maps) |

Verkehrsanbindung

| | |
|--------------|---|
| Bus | Die nächste Bushaltestelle (Hofheim am Taunus Breckenheimer Straße) befindet sich fußläufig in rd. 100 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps). |
| Bahn | Der Hofheimer Bahnhof (S-Bahn, RB, RE) ist fußläufig in ca. 800 m zu erreichen. Von dort bestehen u. a. Direktverbindungen nach Frankfurt, Limburg, Dietzenbach und Niedernhausen. |
| Straße | Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an zwei öffentlichen Straßen mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg. Das Wohnhaus wird über die Hermann-Löns-Straße sowie die Arndtstraße erschlossen. |
| Autobahn | Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 ist ca. 3,2 km entfernt (mit PKW via Google Maps). |
| Bundesstraße | Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 519 ist ca. 400 m entfernt (mit PKW via Google Maps). |
| Flughafen | Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 14 km (mit PKW via Google Maps). |

Beurteilung Verkehrsanbindung

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung im Vergleich zur Umgebung bzw. Region als **gut** zu bewerten.

Infrastruktur

| | |
|---------------------------------------|--|
| Geschäfte des täglichen Bedarfs | Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Maß vorhanden und fußläufig erreichbar (EDEKA- und Lidl-Markt in rd. 1,2 km Entfernung). |
| Geschäfte des weiterführenden Bedarfs | Das Einkaufszentrum Chinon Center Hofheim befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps) und ist noch fußläufig erreichbar. |
| Ärzte und Apotheken | Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 800 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps). |



| | |
|-------------------------------|---|
| Krankenhaus | Das nächste Krankenhaus (varisano Krankenhaus Hofheim) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (mit PKW via Google Maps). |
| Kindergarten | Der nächste Kindergarten (Evangelischer Kindergarten der Thomasmgemeinde) befindet sich in ca. 500 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps). |
| Grundschule | Die nächste Grundschule (Heiligenstockschule) befindet sich fußläufig in ca. 1,0 km Entfernung. |
| Weiterführende Schule | Eine weiterführende Schule (Gesamtschule Am Rosenberg) befindet sich in ca. 700 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps). |
| Hochschulen, Universitäten | Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 23 km Entfernung (mit PKW via Google Maps). |
| Freizeitangebot | <p>Das Freizeitangebot in Hofheim ist durch Vereine, Kino, Naherholung und eine Therme geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen.</p> <p>Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt.</p> <p>Hofheim verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.</p> |
| Kulturangebot | Hofheim verfügt über ein eingeschränktes Kulturangebot mit Theater und Stadtmuseum. |

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hofheimer Stadtteil Marxheim, welcher baulich mit der Hofheimer Kernstadt verwachsen ist. Die Gemarkung Marxheim erstreckt sich topographisch am Südrand des Vordertaunus, wo dieser in das flachere Taunusvorland übergeht. Sie reicht von der Bundesautobahn A 66 im Süden bis an den Waldrand am Vordertaunus im Norden. Der Stadtteil ist im Wesentlichen ein durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil mit überwiegend kleinteiliger, meist ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung (Einfamilien- und Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser). Das Ortsbild zeigt sowohl ältere, historisch gewachsene Strukturen im Kern (u. a. traditionelle Fachwerkbauung und die katholische Kirche St. Georg) als auch neuere Wohngebiete in den Randbereichen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

674 m² gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

| | |
|--------------------|--|
| Wasserversorgung | Anschluss an das öffentliche Netz |
| Abwasserentsorgung | Anschluss an die öffentliche Kanalisation |
| Elektrizität | Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel) |
| Gas | Anschluss an das öffentliche Netz |
| Telekommunikation | Telefon- und Internetanschluss |

Grundstücksgestalt

Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfrontbreite zur Hermann-Löns-Straße beträgt ca. 15 m und zur Arndtstraße ca. 29 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung durch die beiden Garagen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Ferner ist die Grundstücksgrenze an der östlichen Grundstückshälfte durch die Garage des Nachbargrundstücks bebaut. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist im Wesentlichen eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft vom 12.09.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Es liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vor.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 17.12.2025 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als unterdurchschnittlich eingestuft.

5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen festgestellt.



5.5 Außenanlagen

Einfriedung

Das Grundstück ist im westlichen und südlichen Bereich mit einem Metallzaun, im nördlichen Bereich mit einem Maschendrahtzaun und im östlichen Bereich teilweise mit Mauerwerk und teilweise mit einem Holzzaun eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Verkehrs- und Stellplatzflächen im Außenbereich sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind mit Rasen, Bäumen und Büschen bewachsen und wirken gepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über zwei Garagenstellplätze sowie drei Außenstellplätze.

Fazit

Die Außenanlagen wirken gepflegt und weisen keinen augenscheinlichen Instandhaltungszustand auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreis vom 29.10.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbau, B“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreis vom 29.10.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des seit 12.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Rheingaustraße der Stadt Hofheim am Taunus“ mit folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Geschosszahl = II
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplan.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Bauen und Umwelt (Main-Taunus-Kreis) vom 15.09.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag zum überwiegenden Teil vermietet (4 Wohneinheiten) und teilweise leerstehend (1 Wohneinheit). Die Nutzungshistorie ist nicht dokumentiert; es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gebäude seit seiner Errichtung durchgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde.



Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es sind gemäß Auskunft im Ortstermin vier mietvertragliche Bindungen (Wohnnutzung) vorhanden. Die Mietverträge lagen nicht vor, es wurde lediglich eine aggregierte Darstellung (Mietenaufstellung) zur Verfügung gestellt.

Es wird daher von üblichen Wohnungsmietverträgen hinsichtlich Instandhaltungsregelungen, Laufzeit und Kautionsvereinbarungen ausgegangen. Übergabeprotokolle lagen zur Wertermittlung nicht vor. Die Mietenaufstellung wurde wie folgt mitgeteilt:

| Geb. | Lage | Leer-stand | Nutzung | Mietfläche | STP | Vertragsmiete p.M. | | €/Jahr |
|---|-----------------|------------|-------------|-----------------------------|----------|--------------------|----------|------------------|
| | | | | m ² | STP | €/m ² | €/STP | |
| | EG links | | Wohnen | 99,00 | | 10,00 | 990,00 | 11.880,00 |
| | EG rechts | | Wohnen | 64,00 | | 10,63 | 680,00 | 8.160,00 |
| | OG links | | Wohnen | 99,00 | | 10,81 | 1.070,00 | 12.840,00 |
| | OG rechts | | Wohnen | 64,00 | | 10,63 | 680,00 | 8.160,00 |
| | DG | x | Wohnen | 100,00 | | | | |
| | Garage | | STP gedeckt | | 2 | | | |
| | Außenstellplatz | | STP offen | | 3 | | | |
| Durchschnittsmieten je Nutzungsart | | | | Vermietete Einheiten | | | | |
| | Summe | | Wohnen | 426,00 | | 10,49 | 3.420,00 | 41.040,00 |
| | Summe | | STP gedeckt | | 2 | | | |
| | Summe | | STP offen | | 3 | | | |
| Gesamtsumme | | | | 426,00 | 5 | 3.420,00 | | 41.040,00 |

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Laut Erschließungsbeitragsbescheinigung des Magistrats der Kreisstadt Hofheim am Taunus vom 23.09.2025 sind für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Insofern wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Auskunft des Magistrats der Kreisstadt Hofheim am Taunus vom 23.12.2025 ist für das Grundstück kein Sanierungsgebiet geplant.

Des Weiteren ist das Grundbuch des Bewertungsobjektes frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.



Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreis vom 29.10.2025 bestand und besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

Baugenehmigungsunterlagen lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben

| | |
|-----------|------------------|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Baujahr | ca. 1970 |

Rohbaukonstruktion

| | |
|------------------|--|
| Fundamente | vermutlich Einzelfundamente bzw. Streifenfundamente aus der Bauzeit |
| Keller | vermutlich vollständig, massiv |
| Außenwände | vermutlich Mauerwerk aus Hohlblocksteinen |
| Fassade | Lochfassade verputzt Putzoberflächen überwiegend intakt, alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren vorhanden |
| Innenwände | Mauerwerk (tragende Innenwände) Bimsplatten bzw. Bimsstein (nicht tragende Innenwände) |
| Decken | vermutlich Stahlbetondecken |
| Treppen | massive Betontreppen, Metallgeländer |
| Dachkonstruktion | Satteldach in Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung | Dachziegel |

Ausbau der Wohneinheiten

| | |
|-----------------------|--|
| Barrierefreiheit | barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben |
| Fußböden | unterschiedlich – im Dachgeschoss aktuell ohne Bodenbelag (Estrich), teilweise textiler Belag, Laminat, Parkett, PVC und Fliesen |
| Oberfläche Decke | teilweise tapeziert bzw. verputzt mit Anstrich |
| Oberfläche Innenwände | überwiegend tapeziert mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer raumhoch gefliest |
| Türen | Hauseingangstür – Metall- bzw. Aluminiumtür mit strukturierter Ornamentverglasung |



| | |
|---------|--|
| | Innentüren – überwiegend einfache Holztüren |
| Fenster | Fenster überwiegend aus Kunststoff oder Metall |

Technische Ausrüstung des Gebäudes

| | |
|--------------------------|--|
| Elektroinstallation | durchschnittliche Elektroinstallationen unterschiedlichen Baujahres, Unterverteilungen in den Wohneinheiten vorhanden |
| Sanitärinstallation | Badezimmer mit WC, Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken. Sanitärausstattung überwiegend einfachen bis durchschnittlichen Standards. |
| Ausstattung Küche | einfache bis durchschnittliche Küchenzeilen mit Kochfeld, Spüle, Kühlschrank etc. |
| Heizungsinstallation | Gaszentralheizung (Niedertemperatur-Gaskessel, Fabrikat Buderus, Baujahr 1995) Wärmeverteilung über Heizkörper Warmwasseraufbereitung dezentral |
| Sonstiges | - |
| Hinweis Rauchmelder: | Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert. |
| Weitere bauliche Anlagen | Nebengebäude in Massivbauweise (zwei Garagen) |

Energetischer Zustand des Gebäudes

| | |
|-----------------------|---|
| Energieausweis | Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. |
| Energetischer Zustand | Das Gebäude wurde seit Errichtung nur geringfügig energetisch ertüchtigt. Der energetische Zustand kann als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt werden. |

Kontaminationen / Baustoffrisiken

| | |
|-----------------|--|
| Vorbemerkung | Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins. |
| Kontaminationen | Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben. |



Bauteile Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahr 1970 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen bis teilweise unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung der Allgemeinflächen wurden folgende anstehende bzw. festgestellte bauliche Sachverhalte festgestellt:

- In mehreren Wohneinheiten sind Feuchte- und Schimmelercheinungen, insbesondere im Bereich von Fensterlaibungen und -stürzen, sichtbar. Diese deuten auf bauphysikalische Schwachstellen hin.
- An Balkon- bzw. Terrassenflächen sind Abnutzungen und Bewuchs im Rand- und Entwässerungsbereich erkennbar, was auf einen erhöhten Instandhaltungsbedarf der Abdichtung schließen lässt.
- In Keller- und Sockelbereichen sind typische Feuchteerscheinungen älterer Gebäude feststellbar.
- Das Außenmauerwerk ist nicht gedämmt.
- Dach älteren Baujahres, möglicherweise undicht an einzelnen Bereichen, es kann davon ausgegangen werden, dass das Dach hinsichtlich der Dämmung nicht den heutigen Anforderungen entspricht.
- Die Bäder entsprechen hinsichtlich der Gestaltung nicht mehr den heutigen Ansprüchen.
- Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist sanierungsbedingt nicht vermietbar und ist vor einer Vermietung umfassend zu sanieren (Elektrik, Bodenbeläge, Wände, Leitungen etc.).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine umfassende Modernisierung der Wohneinheit im Dachgeschoss sowie vermutlich eine Sanierung der Fassade und des Daches erforderlich sind, um heutigen Wohn- und Energieanforderungen zu entsprechen sowie um die in das Gebäude eindringende Feuchtigkeit und die einhergehende Schimmelbildung zu vermeiden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird als einfacher Standard eingeschätzt.



Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde im Erd- und Obergeschoss als Zwei- und im Dachgeschoss als Einspänner konzipiert. Die Wohneinheiten rechts sowie links verfügen über jeweils drei Zimmer, Küche, Badezimmer, WC und Balkon. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über zwei großflächige Zimmer, Küche, Badezimmer und Dachterrasse. Das gesamte Untergeschoss ist als Keller und Technikfläche ausgebaut. Die Grundrisse werden nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht. Es sind keine gefangenen Räume vorhanden.

Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung sind keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt aus den vergangenen Jahren ersichtlich.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

| | |
|-----|--------------------------------------|
| BGF | Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b) |
| BRI | Brutto-Rauminhalt |
| GF | Geschossfläche |
| GFZ | Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO |
| GRZ | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO |
| NFF | Nutzflächenfaktor (WNF/GF) |
| WNF | Wohn-Nutzfläche |
| WF | Wohnfläche |
| g | Gewerbliche Nutzung |
| w | Wohnwirtschaftliche Nutzung |

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Eine Flächenberechnung lag dem Sachverständigen nicht vor. In der Bauakte konnten bemaßte Grundrisse abfotografiert werden. Die BGF wurde aus den vorliegenden Grundrissen grob überschlägig abgeleitet sowie anhand Liegenschaftskarte überschlägig geprüft. Der Grundriss des Dachgeschosses entspricht allerdings nicht mehr dem tatsächlichen Grundriss (keine Dachterrasse eingezeichnet).

| Gebäude | Geschoss | Faktor | Bereich* | BGF in m ² (rd.) |
|-----------------------|----------------|--------|----------|--------------------------------|
| MFH | Kellergeschoss | 1 | A | 215 |
| MFH | Erdgeschoss | 1 | A | 202 |
| MFH | Erdgeschoss | 1 | B | 14 |
| MFH | Obergeschoss | 1 | A | 202 |
| MFH | Obergeschoss | 1 | B | 14 |
| MFH | Dachgeschoss | 1 | A | 202 |
| Summe gerundet | | | | 849 |

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen



*Bereich C: nicht überdeckt

Die beiden Garagen werden nicht über die BGF, sondern pauschal erfasst.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Laut vorliegender Mietaufstellung umfasst das Bewertungsobjekt eine Gesamtmietfläche von rd. **426 m²**. Die Mietfläche setzt sich zusammen aus jeweils rd. 163 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie rd. 100 m² Wohnfläche im Dachgeschoss.

| Geschoss | Wohneinheiten | Nutzung | Fläche |
|-------------------------|----------------|---------|------------|
| Erdgeschoss | rechts / links | Wohnen | 163 |
| 1.Obergeschoss | rechts / links | Wohnen | 163 |
| Dachgeschoss | - | Wohnen | 100 |
| Summe Wohnfläche | | | 426 |

Plausibilisierung der Fläche

Wohnflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Wohnflächenfaktoren im Dachgeschoss fallen aufgrund vorhandener Dachschrägen i. d. R. deutlich niedriger aus. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:

| Geschoss | BGF in m ² | Fläche Mietenaufstellung in m ² | WFF |
|----------------------|-----------------------|---|-------|
| Untergeschoss | 215 | - | - |
| Erdgeschoss | 216 | 163 | 0,755 |
| Obergeschoss | 216 | 163 | 0,755 |
| Dachgeschoss | 202 | 100 | 0,495 |

Die Wohnflächenfaktoren sind als plausibel einzustufen.

Hinweis

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Unter, Erd- und Obergeschoss im Wesentlichen den Planunterlagen, weichen jedoch im Dachgeschoss ab. Hier wurde vermutlich nachträglich eine Dachterrasse ausgebaut. Entsprechend könnten Abweichungen bei den Mietflächen vorliegen. Die Gesamtmietfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Technik- und Verkehrsflächen wurden bei der Mietflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis



Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

| Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung) | | | |
|--|----------------------------------|-------------|------------|
| Geschoss | Ermittlung der Prüfgröße | Vorgabewert | Ergebnis |
| Kellergeschoss* | ca. 2,46m | 2,30 m | 0 |
| <i>*Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche</i> | | | |
| Erdgeschoss | ca. 2,78 m ≥ | 2,30 m | 1 |
| Obergeschoss | ca. 2,66 m ≥ | 2,30 m | 1 |
| Dachgeschoss** | ca. 2,83 m - ca. 3,76 m ≥ | 2,30 m | 0 |
| <i>**Höhe von 2,3 m nicht über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses</i> | | | |
| Hinweis: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde die lichte Höhe der Geschosse ermittelt. Für die Ermittlung der Geschosshöhe wurden pauschal 0,3 m Deckenstärke für die Geschossdecken berücksichtigt. | | | |
| Summe Vollgeschosse | | | = 2 |

| Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO) | | | |
|---|---|-------------|-------------|
| Grundstücksgröße | 674 m ² | | |
| Grundfläche EG | rd. 216 m ² | | |
| GRZ | 216 m ² : 674 m ² | 0,32 | |
| Grundflächenzahl | GRZ = | | 0,32 |

| Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO) | | | |
|--|---|-------------|-------------|
| Grundstücksgröße | 674 m ² | | |
| Geschossfläche | rd. 404 m ² | | |
| GFZ | 404 m ² : 674 m ² | 0,60 | |
| Geschossflächenzahl | GFZ = | | 0,60 |

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Auf die Ableitung einer WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl) wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmarkt Deutschland

Die deutsche Wirtschaft zeigte im Winterhalbjahr 2024/25 eine stagnierende Entwicklung. Während sich Exporte und privater Konsum widerstandsfähiger als erwartet darstellten, blieben Investitionstätigkeit und Industrieproduktion weiterhin schwach. Kurzfristige Exportimpulse ergaben sich infolge der vorgezogenen US-Zollpolitik. Mittel- bis langfristig ist jedoch von belastenden Effekten auf die exportorientierte deutsche Industrie auszugehen. Die Inflationsentwicklung fiel unter anderem aufgrund rückläufiger Energiepreise moderater aus als ursprünglich prognostiziert. Die weiteren wirtschaftlichen Perspektiven werden maßgeblich durch eine zunehmend protektionistische US-Handelspolitik sowie durch eine kreditfinanzierte Neuausrichtung der deutschen Fiskalpolitik beeinflusst.

Die Verbraucherpreisinflation ging im Jahr 2024 auf rund 2,5 % zurück. Für 2025 wird eine Inflationsrate von etwa 2,4 % und für 2026 von rund 1,9 % erwartet. Eine niedrige und stabile Inflationsentwicklung stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar, da sie die langfristige Kalkulierbarkeit von Mieten, Bewirtschaftungskosten und Renditen verbessert. Zur Eindämmung der zuvor erhöhten Inflation hatte die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Jahren 2022 und 2023 deutlich angehoben. Seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz sukzessive auf rund 2,15 % gesenkt. Dieses Zinsniveau beeinflusst die Kreditkonditionen der Banken und wirkt sich entsprechend auf Bau- und Immobilienfinanzierungen aus. Sinkende Zinsen begünstigen grundsätzlich die Nachfrage nach Immobilien und können zur Stabilisierung des Preisniveaus beitragen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt verringerte sich im Jahr 2024 um rund 0,2 %. Für 2025 wird eine weitgehend stagnierende Wirtschaftsleistung erwartet, während für 2026 ein moderates Wachstum von etwa 1,1 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote stieg im Juni 2025 auf 6,2 % (Vorjahr: 5,8 %). Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen stellt einen zentralen Einflussfaktor für den Immobilienmarkt dar. Eine steigende Arbeitslosigkeit kann die Nachfrage nach Wohneigentum und höherpreisigen Mietwohnungen dämpfen, während stabile Beschäftigungsverhältnisse die Wohnraumnachfrage grundsätzlich stützen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt leicht aufgehellt. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Juni 2025 auf 88,4 Punkte. Unternehmen bewerten sowohl ihre aktuelle Lage als auch die Erwartungen vorsichtig positiver. Diese Entwicklung deutet auf eine mögliche Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hin, was insbesondere für Immobilieninvestitionen von Bedeutung ist, da diese auf langfristigen wirtschaftlichen Annahmen beruhen.

Die Verbraucherstimmung zeigt hingegen weiterhin ein verhaltenes Bild. Zwar haben sich die Konjunktur- und Einkommenserwartungen der privaten Haushalte verbessert, gleichzeitig bleibt die Anschaffungsneigung niedrig und die Sparneigung erhöht. Das Konsumklima verharrt mit rund -20 Punkten auf einem deutlich negativen Niveau. Für den Immobilienmarkt ist daraus abzuleiten, dass größere Investitionsentscheidungen privater Haushalte weiterhin zurückhaltend getroffen werden. Dies wirkt dämpfend auf die Nachfrage nach Wohneigentum, während die Nachfrage nach Mietwohnungen vergleichsweise stabil bleibt.



Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum bleibt laut ZIA-Frühjahrgutachten 2025 ein zentrales Problem in Deutschland. In vielen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Besonders einkommensschwache Haushalte und aktiv Wohnungssuchende sind betroffen. Die Corona-Pandemie und die schwächere Konjunktur haben diese Lage nicht entspannt.

Seit 2022 belasten höhere Baukosten, steigende Zinsen und strengere Vorgaben den Wohnungsbau. Die Neubautätigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Neubauziele der Bundesregierung wurden klar verfehlt. Gleichzeitig bestehen in ländlichen, strukturschwachen Regionen teilweise Leerstände, während in Wachstumsregionen Wohnraum fehlt.

Die Baukosten stiegen seit Ende 2019 um über 40 % und bleiben trotz Entspannung bei Materialien hoch. Das Gebäudeenergiegesetz mit erhöhten Effizienzanforderungen verteuert Neubauten zusätzlich. Der starke Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Einbruch der Wohnungsbaukredite, erst ab 2024 ist eine leichte Erholung erkennbar.

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich durch die Demografie und eine hohe Nettozuwanderung bestimmt. Der jährliche Bedarf liegt derzeit bei rund 370.000 Wohnungen und übersteigt die tatsächliche Bautätigkeit deutlich, insbesondere in Großstädten. Gleichzeitig hat sich durch höhere Zinsen ein großer Bauüberhang genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen aufgebaut.

Die Mieten steigen bundesweit. Bestandsmieten legten moderat zu, Angebotsmieten deutlich stärker. In Großstädten liegt der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten teilweise bei bis zu 25 %. Der Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet wird, ist gestiegen. In A-Städten geben Haushalte mit mittlerem Einkommen bei Neuvermietungen im Schnitt rund 45 % ihres Einkommens für Miete aus.

Wohnungsunternehmen erwarten für das Jahr 2025 überwiegend stabile Immobilienwerte, bei den Mieten jedoch weitere Anstiege.

Immobilienmarkt Hessen

Im Jahr 2024 hat sich der hessische Immobilienmarkt spürbar erholt und scheint die Auswirkungen des Ukrainekriegs hinter sich gelassen zu haben. Die Belebung wird vor allem an der gestiegenen Zahl der Transaktionen deutlich. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und zeigt in einigen Segmenten sogar wieder Aufwärtstendenzen – so wurde beispielsweise für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt mehr gezahlt als im Vorjahr.

Die Gutachterausschüsse in Hessen verzeichneten rund 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa € 19,9 Mrd. Damit setzt der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2023 erneut ein Wachstumssignal. Sowohl die Zahl der Immobilientransaktionen (+19,6 %) als auch das Umsatzvolumen (+28,9 %) legten deutlich zu. In Südhessen entfielen davon rund € 15,7 Mrd., und auf Nordhessen rd. € 4 Mrd. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast € 4 Mrd. zudem der bei weitem höchste Geldumsatz erzielt.



Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Taunus-Kreis

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 sind die Anzahl an Transaktionen im Main-Taunus-Kreis im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18,5 % auf nunmehr 2.112 Kaufverträge (2023: 1.782 Kaufverträge) und der Geldumsatz um ca. 6,9 % auf rd. € 1,01 Mrd. (2023: rd. € 0,94 Mrd.) gestiegen. Für Eigentumswohnungen werden folgende durchschnittliche Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche (Wiederverkäufe) veröffentlicht:

-2020-2022: 3.682 €/m²

-2021-2023: 3.746 €/m²

-2022-2024: 3.666 €/m²

Immobilienmarkt Hofheim

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 ist die Anzahl an Transaktionen in Hofheim am Taunus im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,8 % auf nunmehr 89 Kaufverträge (2023: 107 Kaufverträge) gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen um ca. 110 % auf rd. € 154,36 Mio. (2023: rd. € 73,54 Mio.) gestiegen. Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern bestimmten hier die Höhe der Geldumsätze. Für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2024 in Hofheim ein Geldumsatz in Höhe von insgesamt rd. € 35,06 Mio. (2023: rd. € 44,49 Mio.) transferiert worden, was einem Rückgang zum Vorjahr von rd. 21,2 % entspricht. Die Anzahl der Transaktionen hat sich auf 90 reduziert (2023: 135 Kauffälle).

Als Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) in Hofheim (Baujahr 1950 bis 2021, Wohnfläche 45 m² bis 160 m², durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre) wird ein Wert in Höhe von 4.024 €/m² (mittlere Wohnfläche: 89 m², mittlerer Bodenrichtwert: 936 €/m²) veröffentlicht. Der Auswertung liegen 77 auswertbare Kauffälle zugrunde.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine renditeorientierte Kapitalanlage. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht bei dieser Objektart für den Investor im Vordergrund. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertwertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert basiert auf dem Ergebnis der Ertragswertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV erfolgt durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

| Grundstücksmerkmale | Richtwertgrundstück | Bewertungs- grundstück | Abweichung |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Bodenrichtwertzone Nr. | 5370027 | | |
| Bodenrichtwert | 1.050 €/m² | | |
| Stichtag | 01.01.2024 | 15.10.2025 | 1,79 Jahre |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche | | Ja |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei | erschließungsbeitragsfrei | - |
| Qualität | baureifes Land | baureifes Land | - |
| Grundstücksgröße | 500 m ² | 674 m ² | 174 m ² |
| Angesetzter Bodenwert | | | 1.050 €/m² |

| Beschreibung | Fläche | Einzelwert | rentierlich | Bodenwert |
|---|----------------|------------------|-------------|----------------|
| | m ² | €/m ² | Ja / Nein | € |
| Bewertungsgrundstück | 674 | 1.050 | Ja | 707.700 |
| Gesamt | 674 | | | 707.700 |
| Bodenwert gerundet | | | | 708.000 |
| Bodenwert entspricht rd. 50,7 % vom vorläufigen Ertragswert (1.395.261 €) | | | | |

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale hinsichtlich einer Anpassung des Bodenrichtwertes veröffentlicht. Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 zu verwenden. Entsprechend entfällt eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes. Insofern wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert von 1.050 €/m² für die Wertermittlung übernommen.



13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

13.1 Ertragswertermittlung

| | | | | Alle Werte in € |
|--|--------------------|-----|--------------------------|------------------|
| Jährlicher Rohertrag am Stichtag (JRoE) | | | | 69.396 |
| Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | | | | |
| <u>Betriebskosten:</u> | 0,50% | von | 69.396 | 347 |
| <u>Verwaltungskosten:</u> | | | | |
| Wohnen | 5 Stk. | x | 359 €/Stk. | 1.795 |
| STP gedeckt | 2 STP | x | 47 €/STP | 94 |
| STP offen | 3 STP | x | 47 €/STP | 141 |
| (entspr. rd. 2,93 % vom Jahresrohertrag) | | | | 2.030 |
| <u>Instandhaltungskosten:</u> (9,41 % vom Jahresrohertrag) | | | | |
| Wohnen | 426 m ² | x Ø | 14,08 €/m ² | 5.998 |
| STP gedeckt | 2 STP | x Ø | 106,00 €/STP | 212 |
| STP offen | 3 STP | x Ø | 106,00 €/STP | 318 |
| Summe [m ²] | 426 m ² | | Ø 14,08 €/m ² | 6.528 |
| <u>Mietausfallwagnis</u> | 2,00% | von | 69.396 | 1.388 |
| Bewirtschaftungskosten (14,8 % vom Jahresrohertrag) | | | | ./. |
| | | | | <u>10.293</u> |
| Jährlicher Reinertrag | | | | 59.103 |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | | | | |
| 3,30 % des Bodenwertes (708.000 €) | | | | ./. |
| | | | | <u>23.364</u> |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | | 35.739 |
| Kap.Faktor nach ImmoWertV (RND 31 Jahre, Zinssatz 3,30 %): | | | | x 19,23 |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | 687.261 |
| Bodenwert | | | | + |
| | | | | <u>708.000</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | | | | 1.395.261 |
| Aus dem vorläufigen Ertragswert (€ 1.395.261) ergeben sich folgende Verhältniszahlen: | | | | |
| 5,0 % Brutto-Rendite (GY) bzw. Faktor = 20,1 | | | | |
| € 69.396 JRoE / € 1.395.261 Vorläufiger Ertragswert | | | | |
| Faktor = 34,0 (Ist-Miete) | | | | |
| € 1.395.261 Vorläufiger Ertragswert / € 41.040 JRoE (Vertragsmiete) | | | | |
| 3,9 % Netto-Rendite (NY) bzw. Faktor = 26,0 (unter Berücks. von 14,8 % BWK und 10,0 % EWNK) | | | | |
| € 59.103 JReE / € 1.534.787 (Vorläufiger Ertragswert € 1.395.261 zzgl. 10,0 % ErwerbsNK) | | | | |
| 50,7 % Anteil Bodenwert am vorl. Ertragswert (ohne objspez. Grundst.merkm.) | | | | |
| € 708.000 Bodenwert / € 1.395.261 Vorläufiger Ertragswert | | | | |



| | | | |
|--|-----|----------|----------------|
| Vorläufiger Ertragswert (Übertrag) | | € | 1.395.261 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | | | |
| Sonstige Wertminderungen | | | |
| Ausbaukosten Leerstandsflächen | ./. | € | 178.500 |
| Modernisierungsmaßnahmen | ./. | € | 232.050 |
| | ./. | € | 410.550 |
| Sonstige Werterhöhungen | | | |
| | + | € | 0 |
| Ertragswert | | € | 984.711 |
| Rundung | | + | € |
| | | € | 289 |
| Ertragswert, gerundet | | € | 985.000 |

13.2 Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV dargestellt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag (RE) ausgegangen. Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (RoE) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Der Bodenwertanteil, welcher flächenmäßig üblicherweise der Bebauung zuzuordnen ist, wird verzinst. Um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodens zu mindern. Mittels Barwertfaktor wird der Gebäudereinertrag kapitalisiert. Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird hinzuaddiert. Daraus ergibt sich der vorläufige Ertragswert, von welchem ggf. noch Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale vorzunehmen sind. Eine Marktanpassung erfolgt i.d.R. mit dem Ansatz einer marktüblichen Miete und dem Liegenschaftszinssatz.

13.3 Ertragswertmodell des Gutachterausschusses

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschusses zu halten. Dem Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses lagen folgende Parameter zugrunde:

| Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke | |
|--|---|
| Objektart | Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser |
| Räumlicher Anwendungsbereich | Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg |
| Datenmaterial | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse Eigentumswohnungen: Der Wert des Sondernutzungsrechtes an Pkw-Stellplätzen wurde vom |



| | |
|--|---|
| | Kaufpreis abgezogen. War kein Wert angegeben, wurden pauschale Ansätze verwendet. |
| Untersuchungszeitraum | Regionale Auswertung der Jahre: 2023 – 2024 |
| Stichtag | 01.01.2025 |
| Ermittlungsmethodik | Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden mit mathematisch-statistischen Verfahren unter Eliminierung der Ausreißer auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt. Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2024 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen. |
| Bereinigter Kaufpreis | Vertragspreis, ggf. bereinigt |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr oder modifiziertes Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. |
| Rohertrag | Die Miete wurde aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Lagen tatsächliche Mieten (aus den geprüften Käuferangaben im Fragebogen) vor, wurden diese nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegten. |
| Wohnfläche | Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen). |
| Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV) | Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag, um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3 der ImmoWertV. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Zur Orientierung werden die Bewirtschaftungskosten in der Ergebnistabelle als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben. |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen | kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | Auswertung fiktiv boG-freier Objekte |
| Bodenwert | Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024 |
| Grundstücksfläche | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße |

13.4 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markt- und ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Im Rohertrag sind i.d.R. die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und



sonstigen Anlagen erfasst. Marktüblich erzielbare Erträge sind auch für die am Wertermittlungsstichtag eigengenutzten Flächen und bei vorübergehendem Leerstand anzusetzen. Die tatsächlich erzielten Erträge als auch die marktüblich und ortsüblich erzielbaren Erträge werden dargestellt, wobei bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten wiedergegeben und sachverständig gewürdigt werden.

Mietrecherche für übliche Mieten für das Bewertungsobjekt

Die Mietrecherche ergab zusammenfassend folgende Spannen für übliche Wohnungsmieten:

| | |
|---|--|
| Homeday (digitaler Preisatlas, Abruf am 18.12.2025, Wohnungsmieten, von Homeday im Vergleichswertverfahren ermittelte durchschnittliche Kaltmietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche) | 12,40 €/m ² (10,90 €/m ² bis 15,50 €/m ²) |
| IHK-Wohnungsmarktbericht 2024/2025, Wohnungsmieten in Hofheim am Taunus | 8,75 € bis 16,25 €/m ² ; Schwerpunkt: 12,00 €/m ² |
| Mietpreisspiegel Tabelle (Mietpreisanalyse Hofheim am Taunus auf Basis von Angebotsmieten aus der VALUE Datenbank) für das Jahr 2025 | 13,84 €/m ² (Hofheim) 13,91 €/m ² (85-100 m ² Wfl.) 13,64 €/m ² (60-75 m ² Wfl.) 14,37 €/m ² (Marxheim) |
| Mietpreisspiegel Tabelle (Mietpreisanalyse Hofheim am Taunus auf Basis von Angebotsmieten aus der VALUE Datenbank) für das Jahr 2024 | 12,66 €/m ² (Hofheim) 13,33 €/m ² (85-100 m ² Wfl.) 11,78 €/m ² (60-75 m ² Wfl.) 12,68 €/m ² (Marxheim) |
| RIWIS Report für Hofheim am Taunus 2024, Wohnungsmieten in der Wiedervermietung | 9,50 € m ² bis 15,60 €/m ² , i.M. 12,30 €/m ² |

Eine Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiere über den Mietwert-Kalkulator Hessen errechnete unter Zugrundelegung einer fiktiven Fassaden- und Dachsanierung folgende Mietpreise:

- 13,25 €/m² Wohnfläche bzw. 848 € bei 64 m² Wohnfläche
- 12,65 €/m² Wohnfläche bzw. 1.252 € bei 99 m² Wohnfläche

Mietansatz für die Wertermittlung

Die vereinbarten monatlichen Mieten liegen zum Wertermittlungsstichtag laut vorliegender Mieterliste in einer Spanne zwischen 10,00 €/m² und 10,81 €/m² Wohnfläche. Auf dem freien Wohnungsmarkt wären nach sachverständigem Ermessen nach Behebung der Schimmelthematik höhere Mieten erzielbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Investor für diese Mietflächen eine Mieterhöhung durchführen würde. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Mietpreisbremse, Mieterhöhung um maximal 15 % alle 3 Jahre) wird jeweils eine Mieterhöhung um 15 % in Ansatz gebracht, so dass für die Wohneinheiten nachfolgende Mieten als marktüblich erachtet und der Wertermittlung zugrunde gelegt werden:

- 11,50 €/m² Wohnfläche für Wohnung EG links
- 12,22 €/m² Wohnfläche für Wohnung EG rechts



- 12,43 €/m² Wohnfläche für Wohnung OG links
- 12,22 €/m² Wohnfläche für Wohnung OG rechts

Für die leerstehende Dachgeschosswohnung wird unter Berücksichtigung einer umfangreichen Vollmodernisierung eine Miete in Höhe von 15,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

In der vorliegenden Mietaufstellung sind keine Mieten für die Stellplätze ausgewiesen. Es wird eine Miete i. H. v. 50 €/Außenstellplatz und i. H. v. 100 €/Garagenstellplatz als marktüblich erzielbar betrachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

13.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor berücksichtigt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat die Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt somit in Anlehnung an die Kostenansätze der ImmoWertV (Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2) und wird unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung entsprechend angepasst.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV abgeleitet. Die in der Anlage genannten Werte gelten für den 01.01.2021 und sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Modellansätze für die Instand- und Verwaltungskosten entsprechend des Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Jahres, welches dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, anzupassen sind. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI Stand 2020 = 100). Der Indexstand des VPI war zum Stichtag wie folgt:

VPI Oktober 2024: 120,2
VPI Oktober 2020: 99,9

Die nachfolgende Indexierung erfolgt demnach mit einem Faktor von rd. 1,2032 (120,2 / 99,9).

Verwaltungskosten

Gemäß Anlage 3 Nummer III.1 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV werden Verwaltungskosten i. H. v. 298 € je Wohneinheit und i. H. v. 39 € je Garage oder ähnlichem Einstellplatz angesetzt. Diese betragen nach der Indexierung rd. 359 € je Wohneinheit (298 € x 1,2032) und rd. 47 € (39 € x 1,2032) für die Stellplätze.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten entstehen durch die laufende Unterhaltung und Erneuerung einzelner Bauteile und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu



berücksichtigen. Durch sie soll die Ertrags- und Renditefähigkeit eines Objekts über die gesamte Restnutzungsdauer gewährleistet werden.

Instandhaltungskosten werden für Wohnnutzungen mit 11,70 €/m² Wohnfläche p. a. und für Garagen oder ähnliche Einstellplätze mit rd. 88 €/STP p. a. angegeben (vgl. Anlage 3 Nummer III. 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV). Nach Indexierung betragen die anzusetzenden Instandhaltungskosten rd. 14,08 €/m² (11,70 €/m² x 1,2032) und rd. 106 €/Stellplatz (88 €/Stellplatz x 1,2032).

Die Allgemeinflächen, Keller bzw. Lagerflächen sind im Ansatz der Instandhaltungskosten ausreichend abgedeckt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Form einer Risikorücklage für etwaige Ertragsminderungen aufgrund von Mietminderungen, uneinbringlichen Zahlungsrückständen, vorübergehenden Leerstand, uneinbringlichen Kosten für die Rechtsverfolgung etc. ertragsmindernd berücksichtigt.

Der prozentuale Ansatz für Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart in Höhe von 2,0 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Nicht umlegbare Betriebskosten

Für nicht umlagefähige Betriebskosten wird eine Sicherheitsposition i. H. v. 0,5 % des Rohertrages in Ansatz gebracht. Diese Sicherheitsposition erfasst u. a. auch Kosten für die CO²-Umlage.

13.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Gemäß Modellvorgaben liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 70 Jahren. Der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer erfolgt daher analog mit 70 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag älter als 70 Jahre. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.



Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (gemäß ImmoWertA Anlage 2 auch für Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude anwendbar)

Bei durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 der ImmoWertV abgeleitet.

Gemäß den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), kann die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad (Tabelle 2) auch durch sachverständige Einschätzung erfolgen, wenn detaillierte Angaben zu einem Modernisierungsgrad fehlen.

Auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder vor dem Stichtag durchgeführten Maßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Tabelle a dient hierzu als Orientierung. Aus der Summe der Punkte für die durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Grad der Modernisierung.

| Modernisierungselemente | Maximal zu vergebende Punkte | | | |
|--|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 20 Jahre zurück |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung* | 1 bis 2 | | | |
| * Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung; nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses | | | | |

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten (Anlage 2 ImmoWertA)

Unter Beachtung einer fiktiven Sanierung des Daches und der Außenwände wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 8 von 20 Modernisierungspunkten erreicht.



| Modernisierungsmaßnahmen (max. 20 Punkte) | max. Punkte | tats. Punkte |
|---|--------------------|---------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| Ergebnis (Modernisierungspunktzahl) | 20 | 8 |

Tabelle 1: Ermittlung der Modernisierungspunkte (Anlage 2 ImmoWertV)

Bei einem Ansatz von 8 Modernisierungspunkten wird der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ (6 bis 10 Punkte) entsprechend nachfolgender Tabelle 2 erreicht.

| Ermittlung des Modernisierungsgrades | |
|---|--|
| Modernisierungspunkte | Modernisierungsgrad |
| 0 bis 1 Punkt | nicht modernisiert |
| 2 bis 5 Punkte | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 6 bis 10 Punkte | mittlerer Modernisierungsgrad |
| 11 bis 17 Punkte | überwiegend modernisiert |
| 18 bis 20 Punkte | umfassend modernisiert |

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV)

Das angesetzte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage von unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\text{Relatives Alter} = \text{Alter} / GND \times 100$$



| Merkmale des Bewertungsobjektes: | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|
| Modernisierungspunktzahl: | 8 | | |
| Modernisierungsgrad: | mittlerer Modernisierungsgrad | | |
| Relatives Alter (Alter/GND): | 79% | (55 Jahre / 70 Jahre) | |
| Tabelle anwendbar ab relativem Alter von: | 20% | | |

Das relative Alter (79 %) liegt oberhalb des in der nachfolgenden Tabelle 3 ausgewiesenen relativen Alters von 20 %. Die Tabelle 3 zur Ermittlung einer modifizierten RND ist folglich anwendbar.

| Moderni- sierungs- punktzahl | a | b | c | ab einem relativen Alter von |
|---|---------------|---------------|---------------|---|
| 0 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60% |
| 1 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60% |
| 2 | 1,0767 | 2,2757 | 1,3878 | 55% |
| 3 | 0,9033 | 1,9263 | 1,2505 | 55% |
| 4 | 0,7300 | 1,5770 | 1,1133 | 40% |
| 5 | 0,6725 | 1,4578 | 1,0850 | 35% |
| 6 | 0,6150 | 1,3385 | 1,0567 | 30% |
| 7 | 0,5575 | 1,2193 | 1,0283 | 25% |
| 8 | 0,5000 | 1,1000 | 1,0000 | 20% |
| 9 | 0,4660 | 1,0270 | 0,9906 | 19% |
| 10 | 0,4320 | 0,9540 | 0,9811 | 18% |
| 11 | 0,3980 | 0,8810 | 0,9717 | 17% |
| 12 | 0,3640 | 0,8080 | 0,9622 | 16% |
| 13 | 0,3300 | 0,7350 | 0,9528 | 15% |
| 14 | 0,3040 | 0,6760 | 0,9506 | 14% |
| 15 | 0,2780 | 0,6170 | 0,9485 | 13% |
| 16 | 0,2520 | 0,5580 | 0,9463 | 12% |
| 17 | 0,2260 | 0,4990 | 0,9442 | 11% |
| 18 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |
| 19 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |
| 20 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |

Tabelle 3: Variablen a bis c und relatives Alter für die Anwendung der Formel für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)



| | |
|---|-----------------|
| <u>Variablen des Bewertungsobjektes (siehe Tabelle 3)</u> | |
| a = | 0,5000 |
| b = | 1,1000 |
| c = | 1,0000 |
| Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: | |
| RND = a x Alter ² /GND - b x Alter + c x GND | |
| Variablen a bis c in die Formel einsetzen: | |
| RND = 0,5000 x 55 Jahre ² /70 Jahre - 1,1000 x 55 Jahre + 1,0000 x 70 Jahre = 31 Jahre | |
| Fiktives Baujahr = 2025 (Stichtagsjahr) - 39 Jahre (Gebäudealter nach Mod.) = 1986 | |
| Modifizierte Restnutzungsdauer | 31 Jahre |

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Modernisierungsgrad und dem relativen Gebäudealter des Bewertungsobjektes ergibt sich nach der oben angewendeten Methode gemäß Anlage 2 ImmoWertV zum Stichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von **31 Jahren**. Hieraus folgt ein fiktives Baujahr 1986.

13.7 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Sofern vorhanden, sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze modellkonform zur Anwendung zu bringen. Wird vom Gutachterausschuss kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Zinssätze aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht Berücksichtigung finden können. Stehen keine geeigneten Daten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei dürfen auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden. Sie sind aber hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität des für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarktes zutreffend abzubilden. Ihre Ableitung muss ausreichend, über die allgemeine Begründung hinaus, nachvollziehbar dargelegt sein.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Liegenschaft überwiegend regional tätige Privatinvestoren für die Immobilie interessieren.

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinen digitalen Grundstücksinformationen einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (3 bis 10 Wohneinheiten) und einem Bodenrichtwert von mehr als 600 €/m² in Höhe von **2,8 %** (Standardabweichung von 0,8 %)



aus. Der Auswertung liegen 11 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde. Die 11 Kauffälle weisen folgende Kennzahlen aus:

- Ø 25 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Ø 10,57 €/m² Wohnfläche Miete (Spanne: 9,48 €/m² bis 12,95 €/m²)
- Ø 17 % Bewirtschaftungskosten
- Ø 359 m² Wohnfläche
- Ø 5 Wohneinheiten
- Ø 843 €/m² Bodenrichtwert (Spanne: 670 €/m² bis 1.300 €/m²)
- Ø 2.745 €/m² (Spanne: 2.220 €/m² bis 3.668 €/m²)

Die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses beziehen sich grundsätzlich auf Transaktionen aus der Vergangenheit und sind entsprechend sachverständig zu würdigen.

Aufgrund der Miethöhe, des allgemeinen Zustands der Immobilie und der Lage wird zum Bewertungsstichtag ein Vielfaches des Rohertrags vom rd. 20,1-fachen des Jahresrohertrages bezogen auf den unbelasteten Ertragswert als marktgerecht erachtet. Auf Grundlage der genannten Ertragsfaktoren, dem Verkehrswert je m² sowie unter Berücksichtigung der hier gegebenen Restnutzungsdauer und marktgerechter Bewirtschaftungskosten wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,3 % als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt.

13.8 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Gemäß § 35 ImmoWertV bestimmen Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer den Barwertfaktor, mit dem der Reinertrag der baulichen Anlagen multipliziert wird. Finanzmathematisch stellt der Kapitalisierungsfaktor den Barwert einer durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes zeitlich begrenzten nachschüssigen Rente dar. Er ist ein Zeitrentenbarwertfaktor.

Barwertfaktoren (Vervielfältiger) sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln.

13.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertminderungen

Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungsstau auf, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen sind das Dach und die Fassade zeitnah zu sanieren und zu modernisieren, um das Eindringen von Feuchtigkeit zu



vermeiden und um aktuelle Anforderungen an den Wärmeschutz zu erfüllen. Des Weiteren ist die Wohnung im Dachgeschoss umfassend zu sanieren / modernisieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer freihändigen Veräußerung der Immobilie, potenzielle Investoren mit entsprechenden Sanierungen / Modernisierungen kalkulieren würden.

Die Dachfläche beträgt grob überschlägig rd. 300 m². Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und üblichen Baukostentabellen (z.B. *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung*), liegen die Kosten für eine Dachsanierung im Schnitt bei rd. 250 €/m² netto. Für die Sanierung des Daches ergeben sich somit Kosten von: 300 m² x 250 €/m² = 75.000 € netto bzw. **89.250 €** brutto.

Die Fläche der Fassade beträgt überschlägig rd. 400 m² (inkl. Fensterfläche). Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und üblichen Baukostentabellen, liegen die Kosten für eine Fassadensanierung und eine nachträgliche Fassadendämmung im Schnitt bei rd. 300 €/m² netto. Für die nachträgliche Dämmung der Fassade ergeben sich somit Kosten von: 400 m² x 300 €/m² = 120.000 € netto bzw. **142.800 €** (brutto).

Die Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss umfasst rd. 100 m² Wohnfläche. Gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und üblichen Baukostentabellen, liegen die Kosten für umfassende Ausbaukosten einer leerstehenden Wohneinheit im Schnitt bei rd. 1.500 €/m² netto. Somit ergeben sich Kosten von: 100 m² x 1.500 €/m² zzgl. 19 % MwSt. von **178.500 €** brutto (100 m² x 1.785 €/m²). In den vorgenannten Ansätzen ist ein pauschaler Risikozuschlag von rd. 10 % für Unwägbarkeiten bei Bauteilöffnungen und verdeckten Schäden bereits berücksichtigt.

Zur Plausibilisierung wird auf „*Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2024/2025*“ verwiesen. Dort werden für Vollmodernisierungen von Wohngebäuden der Baujahre 1950–1969 Kosten in einer Bandbreite von rd. 1.880 € bis 2.500 € je m² Wohnfläche (Mittelwert rd. 2.200 €/m²) ausgewiesen. Die Schwankungsbreite resultiert aus Materialwahl, Detailtiefe der Ausführung, Bauzeitpunkt sowie regionaler Handwerkerfügbarkeit. Die Dachgeschosslage führt erfahrungsgemäß zu erhöhtem Koordinations- und Ausführungsaufwand (Transport, Zuschnitt, Anschlussdetails, Bauphysik).

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Ansatz im unteren Spannenbereich als sachgerecht und marktüblich angesehen. Es wird daher ein Abschlag in Höhe von 178.500 € brutto (entspricht rd. 1.785 €/m² Wohnfläche) berücksichtigt und ist unter wirtschaftlicher Betrachtung als konservativ einzustufen.

Zusammenfassend liegen der Wertermittlung somit ein negativer Sonderwert von kumuliert 410.550 € zugrunde. Die genannten Positionen werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. In den Modernisierungskosten ist eine Beseitigung der Schimmelbildung berücksichtigt.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abgeleitet. Es wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **1.395.261 €** bzw. rd. **3.275 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei teilweise nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

| Quelle | Kriterien | Spanne von bis | Ø Preis |
|---|---|---|---|
| IHK-Wohnungsmarktbericht 2024/2025 | Jahresmietfaktor, Hofheim am Taunus | 16,0- bis 25,0-fach | 20,0-fach (Schwerpunkt) |
| Immobilienmarktbericht 2025 (Berichtsjahr 2023 und 2024) | Rohertragsfaktor (BRW: ab 600 €/m ² , 11 regionale Kauffälle in 2023 und 2024) | | 21,5-fach (Standardabweichung +/- 3,0-fach) |
| | Kaufpreis (BRW: ab 600 €/m ² , 11 regionale Kauffälle in 2023 und 2024) | 2.220 €/m ² bis 3.688 €/m ² | 2.745 €/m ² |
| Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025 (Berichtsjahr 2024) | Rohertragsfaktor im Marktbereich 5 (MFH mit weniger als 700 m ² Wohnfläche ² , 80 Kauffälle im Jahr 2024) | | 22,3-fach (Standardabweichung +/- 5,5-fach) |
| RIWIS Report für Hofheim am Taunus 2024 | Vielfaches Mehrfamilienhäuser | 14,0- bis 22,0-fache | 19,0-fache |

Der ermittelte Verkehrswert liegt plausibel im Bereich der recherchierten Spannenwerte und Kaufpreise und wird aufgrund des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards, der Lage sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Ertragswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung

| | |
|-------------|-------------|
| Bodenwert | 708.000 EUR |
| Ertragswert | 985.000 EUR |

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

| | |
|-------|-------|
| Keine | 0 EUR |
|-------|-------|

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

985.000 EUR

(In Worten: neunhundertfünfundachtzigtausend Euro)



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 15.04.2026



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraumieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 24**, Software zur Baukostenermittlung;
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

| | |
|------------|--------------------------------------|
| Anhang I | Fotodokumentation |
| Anhang II | Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap) |
| Anhang III | Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Anhang IV | Grundrisse |
| Anhang V | Exposé |



Anhang I – Fotodokumentation



Bewertungsobjekt



Zugang Bewertungsobjekt über Hermann-Löns-Straße



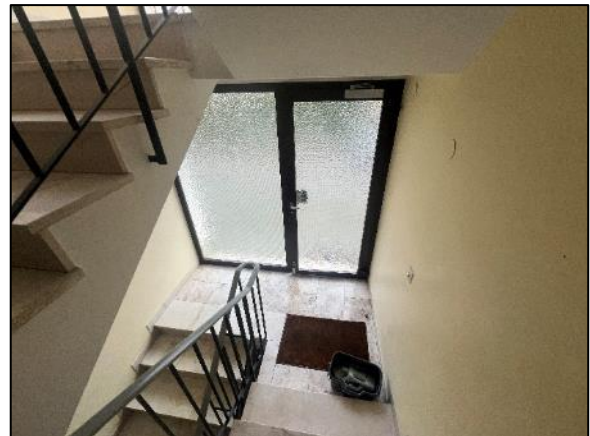
Ansicht über Arndtstraße



Hauseingang



Umfeld



Eingangsbereich mit Treppenhaus



Wohnung Flur typisch



Wohnraum typisch



Bad typisch



Küche typisch



Balkon typisch



WC typisch



Wohnraum Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Wohnraum Dachgeschoss



Heizungsanlage im Kellergeschoss



Schimmelbildung

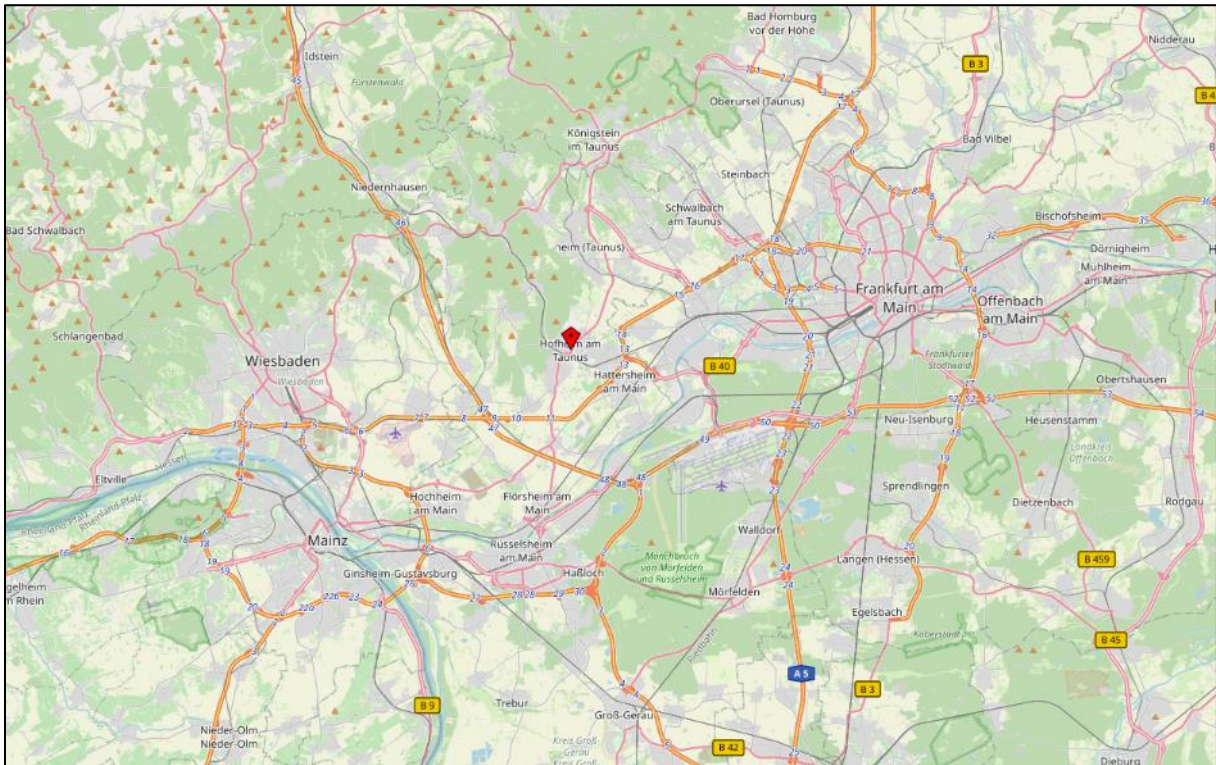


Garagen



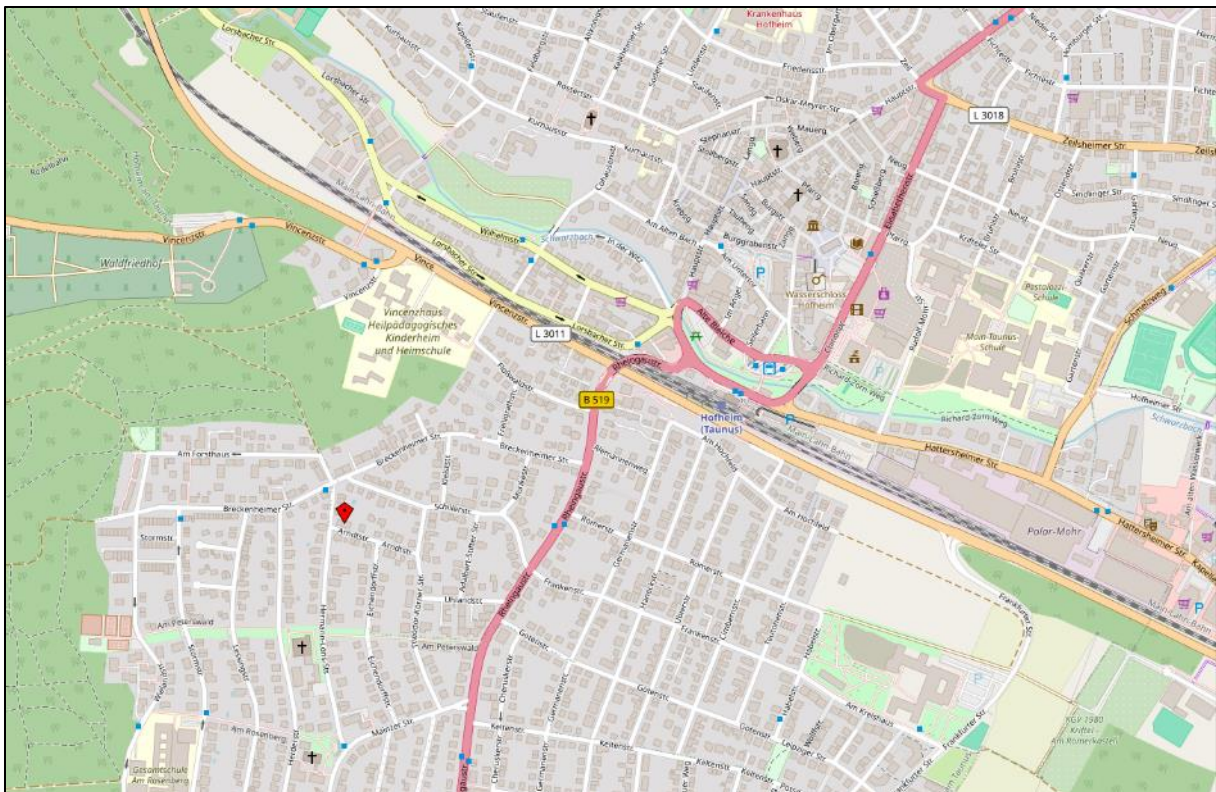
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

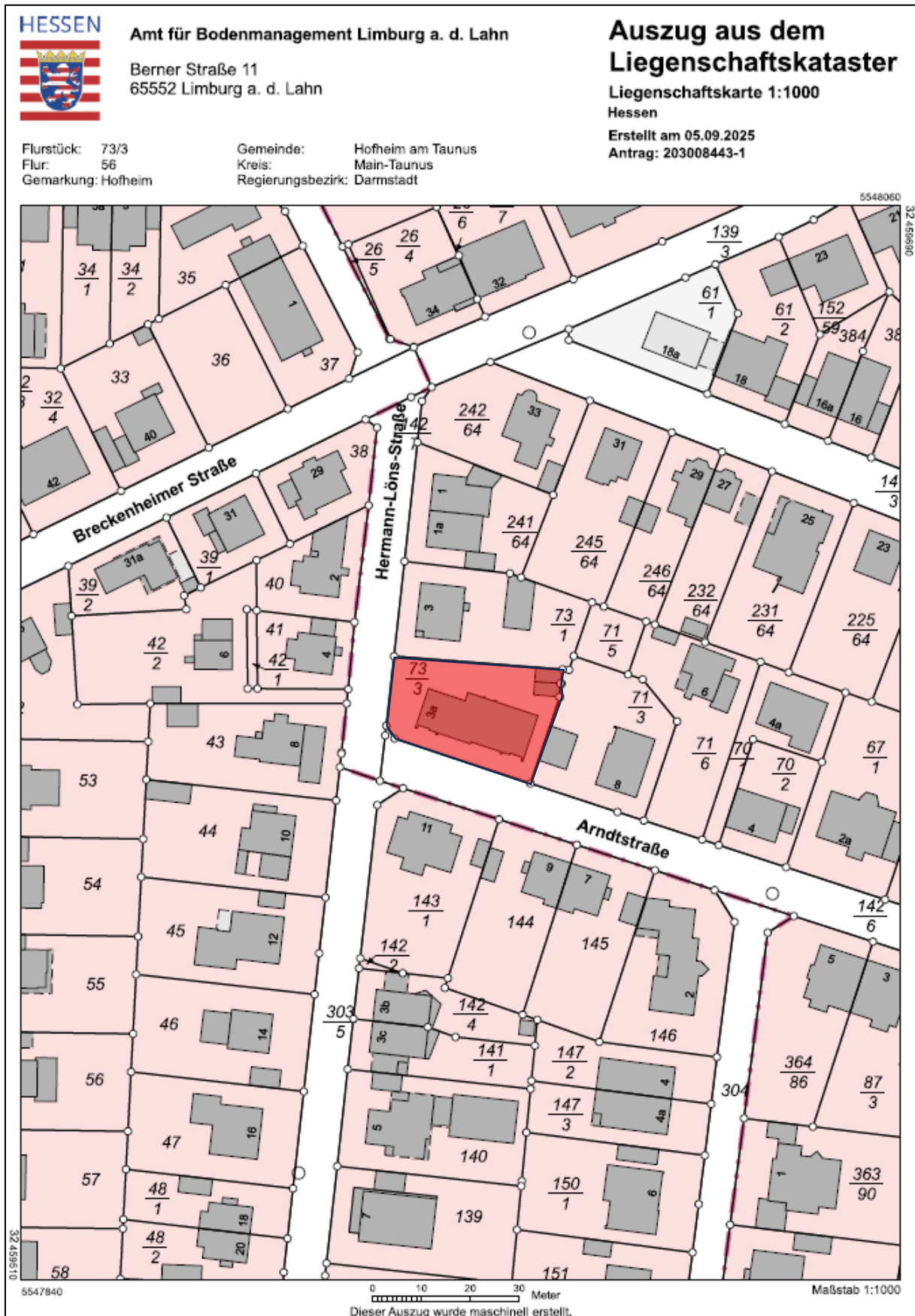
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



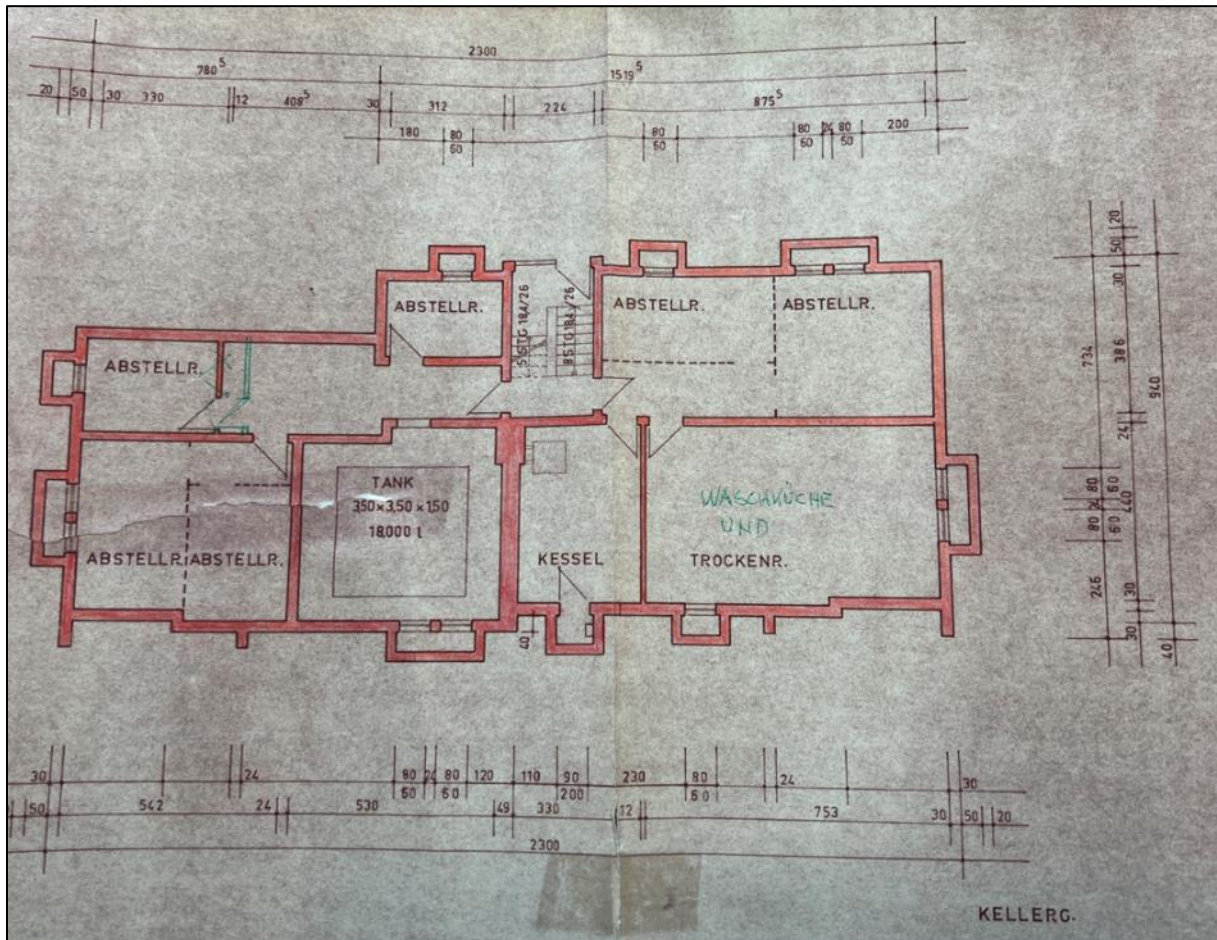
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





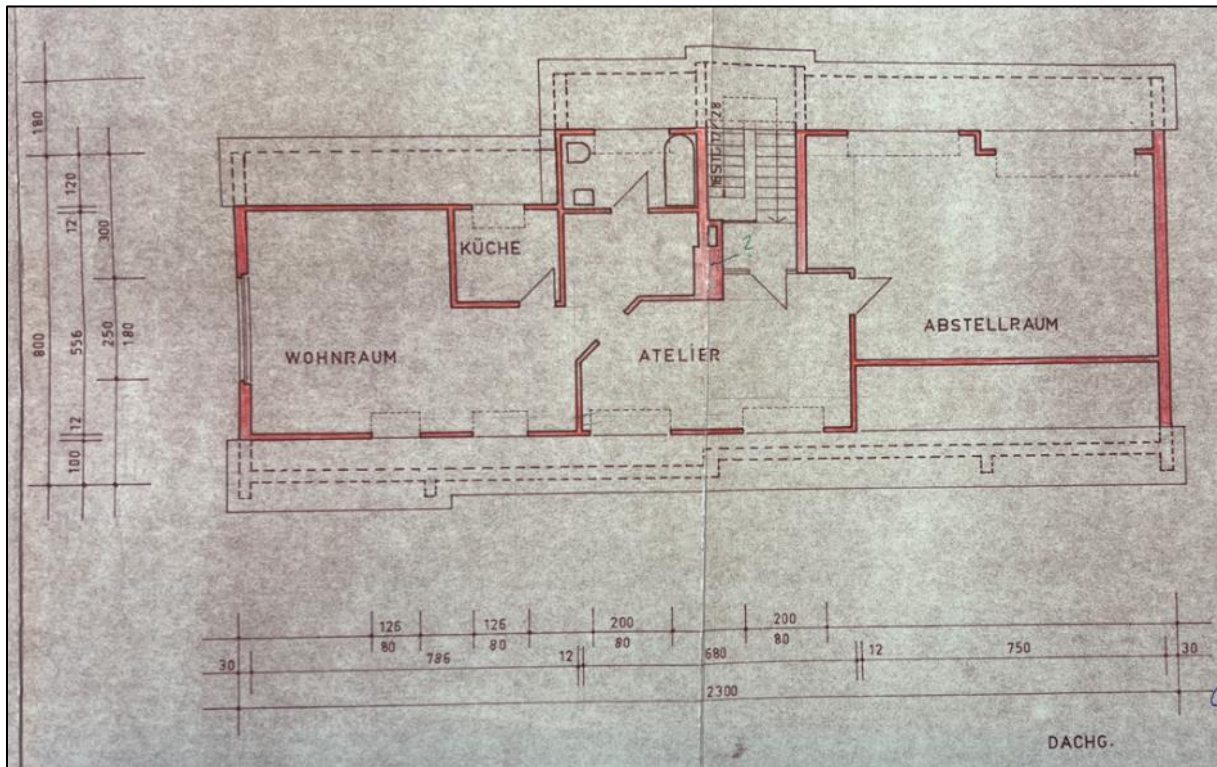
Anhang IV – Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



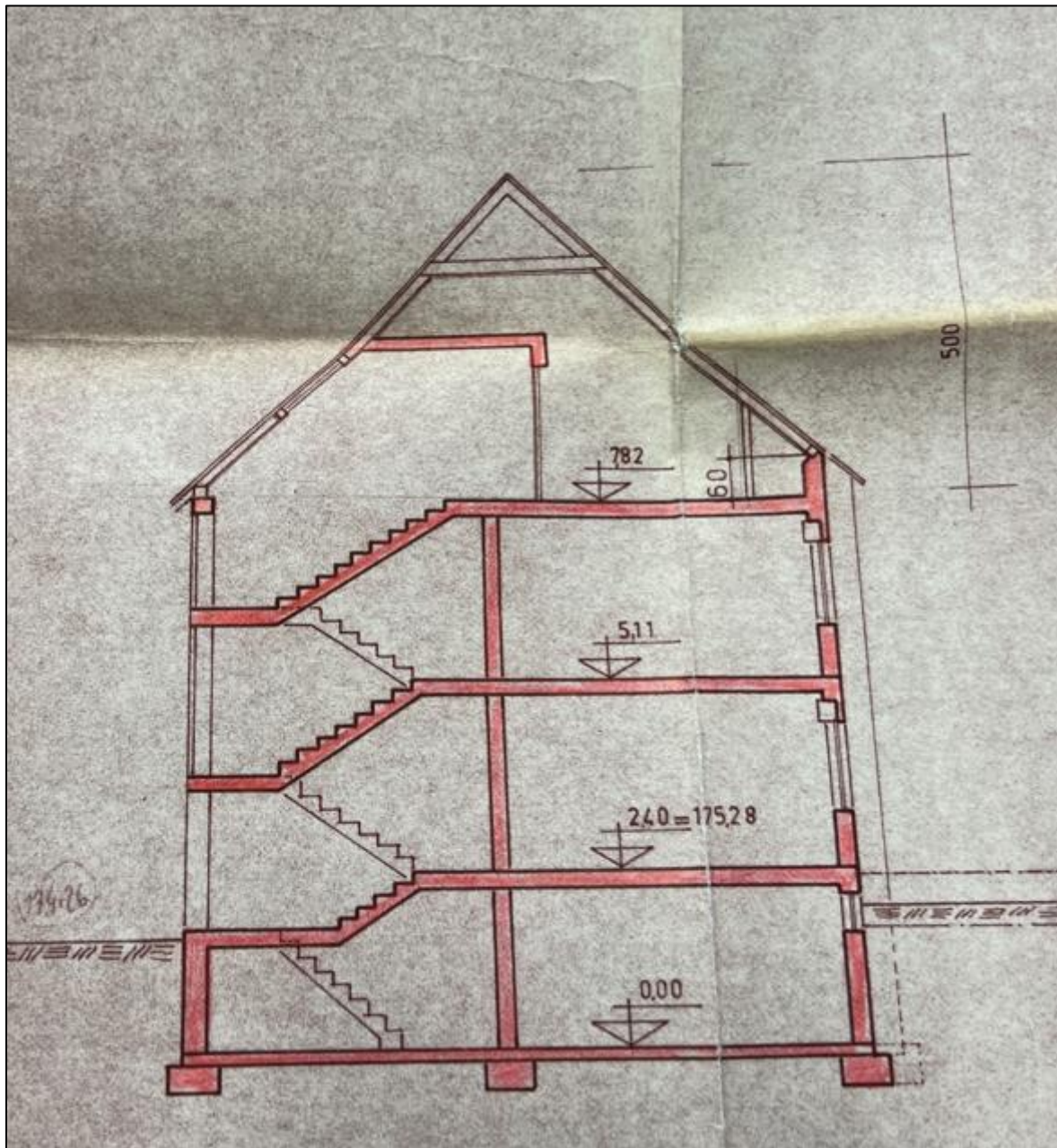


Dachgeschoss





Schnitt





Anhang V – Exposé

| | | |
|---|--|-----------------|
| Aktenzeichen | 842 K 23/25 | |
| Adresse | Hermann-Löns-Straße 3 A in 65719 Hofheim am Taunus | |
| Nutzungsart | Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten | |
| Marktwert | 985.000 EUR (Flurstück 73/3) | |
| Besichtigung | Außen- und Innenbesichtigung | |
| Gebäude | | |
| Objekt | Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Das Gebäude wurde ca. 1970 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Das Gebäude verfügt im Erd- und Obergeschoss über je zwei Wohneinheiten sowie im Dachgeschoss über eine Wohneinheit. Die Gesamtwohnfläche beträgt laut vorliegender Mietenaufstellung rd. 426 m ² . Die Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist sanierungsbedingt leerstehend. Der Ausstattungsstandard wird als einfacher Standard eingeschätzt. Das Gebäude verfügt über einen unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen baulichen Zustand. Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungstau (Schimmelbildung aufgrund von eindringender Feuchtigkeit) auf. Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteils Marxheim von Hofheim. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als mittlere Wohnlage eingeschätzt. | |
| Nutzung zum Stichtag | Wohnnutzung | |
| Vermietungsstand | 4 Wohneinheiten vermietet, 1 Wohneinheit sanierungsbedingt leerstehend | |
| Garage / Einstellplätze | 2 Garagenstellplätze, 3 Außenstellplätze | |
| Baujahr | ca. 1970 | |
| Wohnfläche | ca. 426 m ² Wohnfläche | |
| Baubeschreibung | | |
| Rohbau | Mauerwerk | |
| Dach | Satteldach | |
| Innenausbau | einfacher Ausstattungsstandard | |
| Baulicher Zustand | unterdurchschnittlicher bis durchschnittlicher baulicher Zustand | |
| Grundstück | | |
| Lage | mittlere Wohnlage | |
| Grundbuchbezeichnung | Hofheim | Flurstück: 73/3 |
| Größe / Eigentumsform | 674 m ² | Volleigentum |
| Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden. | | |
| Objektfotos | | |